

Exposé

Reihenhaus in Hofheim

Reihenmittelhaus mit Potential und Garage in Hofheim-Wallau



Objekt-Nr. **OM-441369**

Reihenhaus

Verkauf: **449.000 €**

65719 Hofheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	147,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein unrenoviertes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1972 in Hofheim-Wallau, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit bietet.

Das Objekt ist bereits geräumt und wartet auf einen neuen Eigentümer, der seine Wohnwünsche frei gestalten kann.

Das Haus teilt sich in Wohnebene mit Zugang zum Garten, Schlafebene mit Balkon, Dachgeschoß und Keller auf.

Das ausgebauten Dachgeschoß besteht aus einem großen Wohnraum und einem separaten Zimmer, in dem ein Bad eingerichtet werden kann. Die Versorgungsanschlüsse sind vorhanden.

Das Haus ist vollunterkellert mit verschiedenen Räumen wie Partykeller, Heizungsraum und sep. Stauraum.

Der Balkon im 1.OG, die Terrasse, sowie der Garten sind nach Süd-Westen ausgerichtet.

Eine Garage rundet das Angebot ab.

Fazit: Eine Immobilie mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten, sei es zum Eigennutz oder als Kapitalanlage.

Ausstattung

Fenster Bj. 2013 im Wohnzimmer, Restliche 1993

Elektrische Rollläden

Heizung Bj. 1990

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

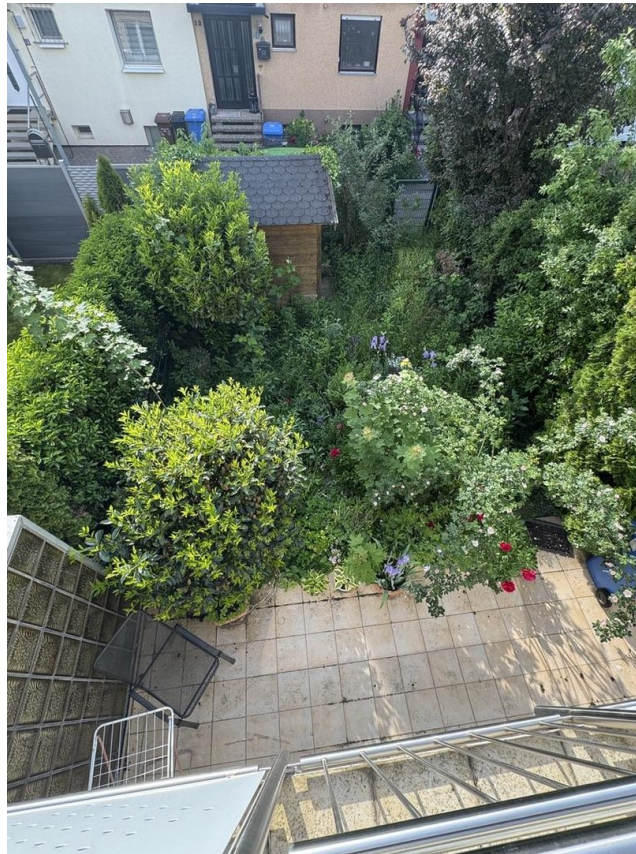
Lage

Hofheim-Wallau

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	240,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Balkon im 1.OG



Außenansicht



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1 im 1.OG



Zimmer 2 im 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im 1.OG



Wannenbad



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus DG



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



evtl. Bad im DG

Exposé - Galerie



Partykeller im KG



Stauraum im KG



Gasheizung von 1990

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Rückansicht

Exposé - Galerie



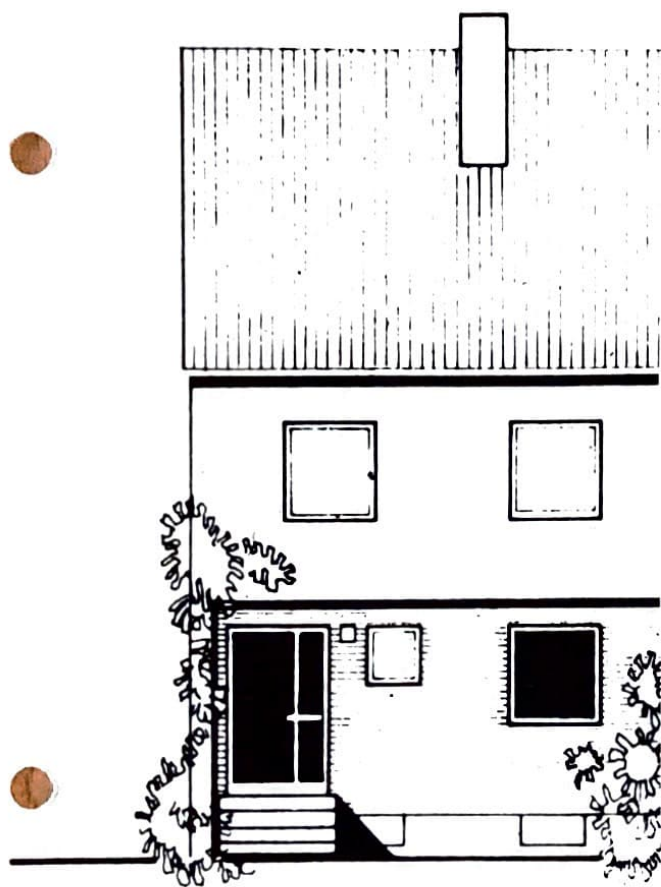
Garage

Exposé - Anhänge

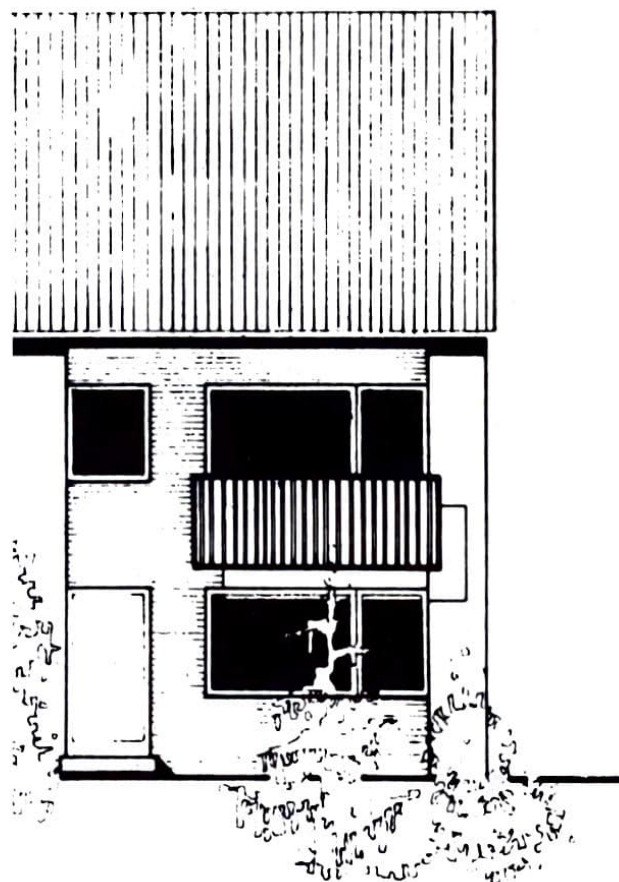
1. Unterlagen

Einfamilienreihenhaus

Typ 637



STRASSESEITE

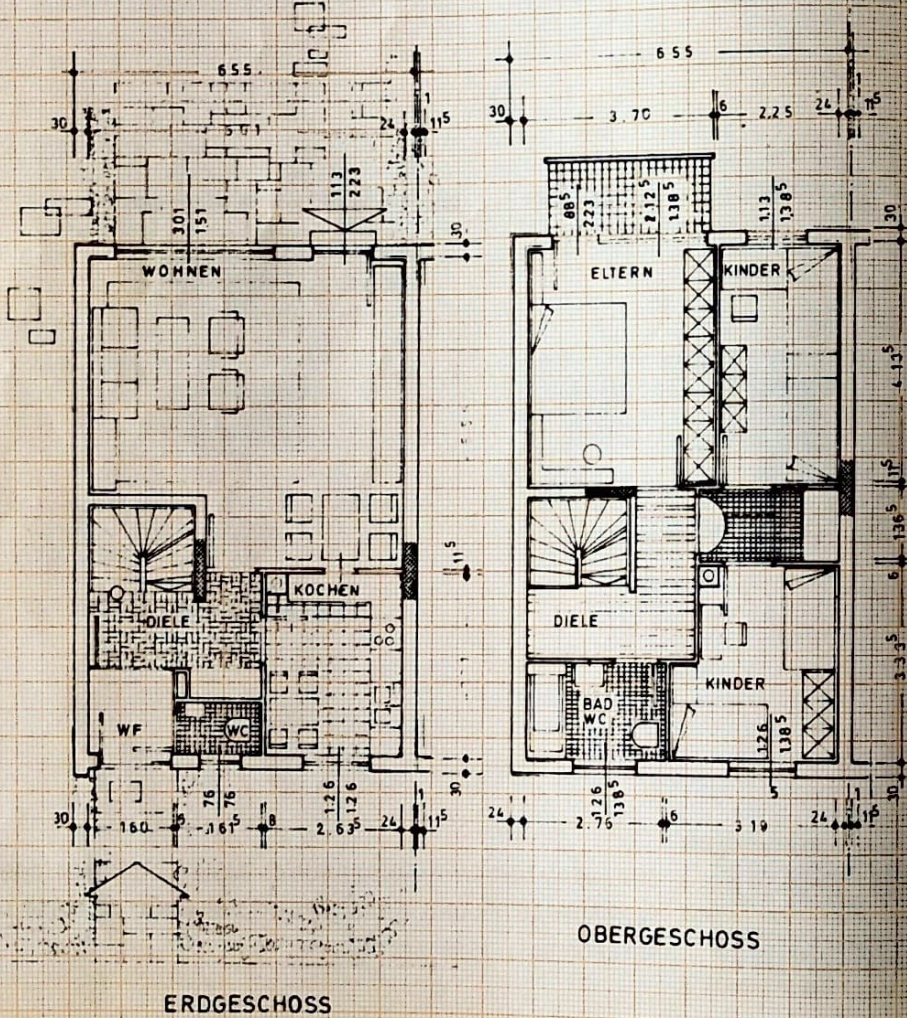
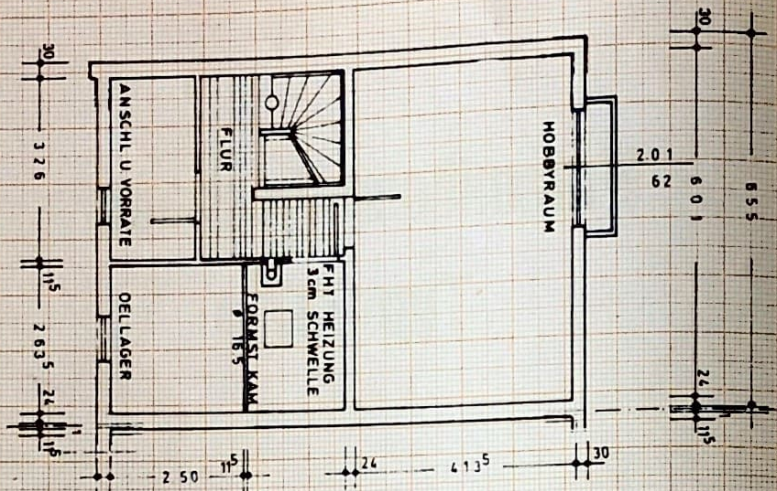


GARTENSEITE

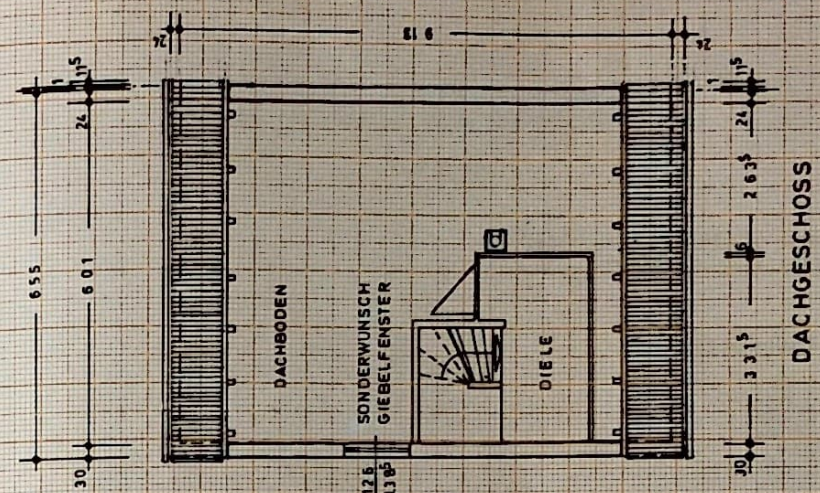
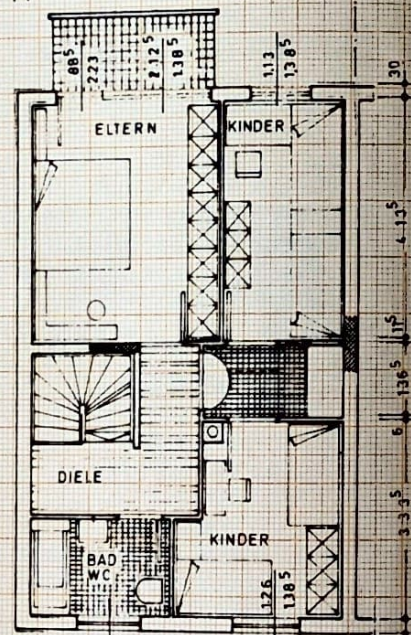


EIGENHEIM UND WOHNUNGSBAUGES. MBH & CO KOMM. GES.
VERKAUFSABTEILUNG, 6 FRANKFURT, HEILIGKREUZGASSE 14
TELEFON 06 11 / 28 28 67 / 20 37 1

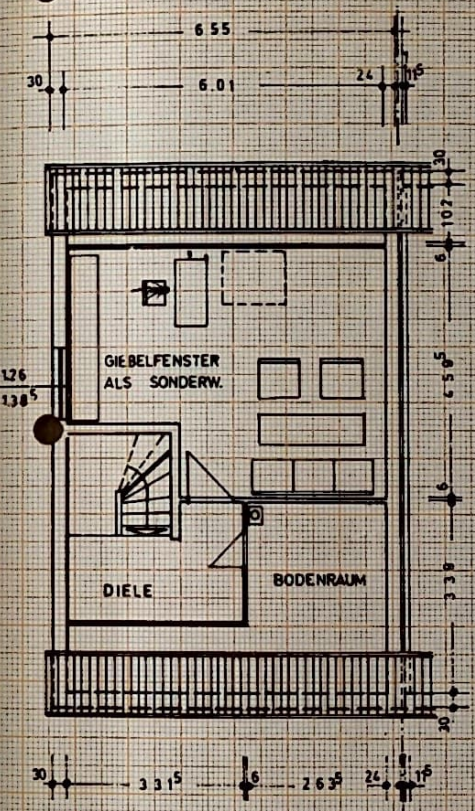
KELLERGESCHOSS



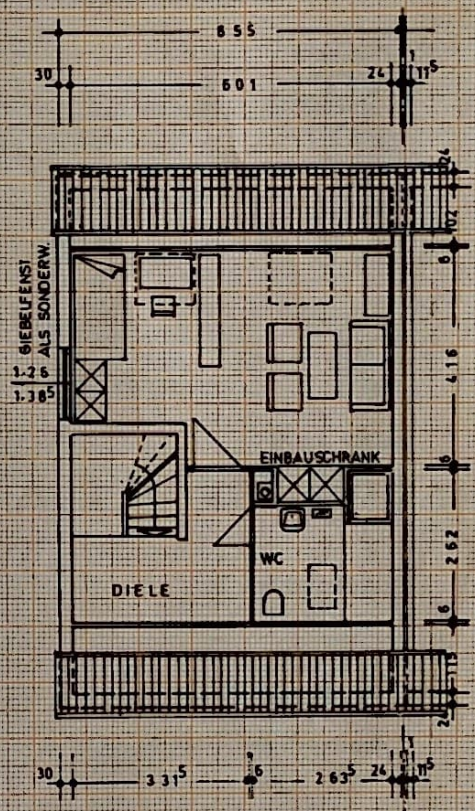
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS SONDERWUNSCH I
SONDERWUNSCH



DACHGESCHOSS
SONDERWUNSCH HOBBYRAUM2

Technische Berechnungen

Hautyp 637

Wohn- und Nutzflächenaufstellung Mittel-, Eckhaus und Doppelhaushälfte

I. Wohnflächen

1. Erdgeschoß

a) Wohnzimmer	=	30,71 m ²
b) Küche	=	8,53 m ²
c) Diele	=	5,22 m ²
d) WC	=	1,50 m ²
e) Windfang	=	2,53 m ²
	=	<u>48,49 m²</u>
% 3 % für Putz	=	1,45 m ²
	=	<u>47,04 m²</u>

2. Obergeschoß

a) Elternschlafzimmer	=	15,80 m ²
b) Kinderzimmer	=	9,49 m ²
c) Gastzimmer	=	9,81 m ²
d) Bad	=	4,94 m ²
e) Flur	=	5,68 m ²
f) Diele	=	3,60 m ²
	=	<u>49,32 m²</u>
% 3 % für Putz	=	1,48 m ²
	=	<u>47,84 m²</u>
g) Balkon 1/4	=	1,05 m ²
	=	<u>48,89 m²</u>

3. Dachgeschoß

a) Flur	=	4,82 m ²
% 3 % für Putz	=	0,14 m ²
	=	<u>4,68 m²</u>

Zusammenstellung

1. Wohnfläche Erdgeschoß	=	47,04 m ²
2. Wohnfläche Obergeschoß	=	48,89 m ²
3. Wohnfläche Dachgeschoß	=	4,68 m ²
Gesamtwohnfläche	=	<u>100,61 m²</u>

II. Nutzflächen

1. Kellergeschoß

a) Hobbyraum	=	24,85 m ²
b) Flur	=	6,88 m ²
	=	<u>31,73 m²</u>
% 3 % für Putz	=	0,95 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß	=	<u>30,78 m²</u>

2. Dachgeschoßausbau (Studio)

a) Studio	=	21,49 m ²
% 3 % für Putz	=	0,64 m ²
	=	<u>20,85 m²</u>

Zusammenstellung

1. Nutzfläche Kellergeschoß	=	30,78 m ²
2. Nutzfläche Dachgeschoß	=	20,85 m ²
Gesamtnutzfläche	=	<u>51,63 m²</u>

1. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

a) Einzelgarage und Mittelgarage:

$$3,00 \times 5,75 \times 2,50 = \underline{\underline{43,13 \text{ cbm}}}$$

b) Endgarage (bei Reihen- oder Doppelgaragen):

$$3,065 \times 5,75 \times 2,50 = \underline{\underline{44,05 \text{ cbm}}}$$

Anmerkung:

Eine Verlängerung bzw. Verkürzung der Garage ist um jeweils 12,5 cm möglich. Hierbei ändert sich der umbaute Raum um jeweils $\pm 3,00 \times 0,125 \times 2,50 = \pm \underline{\underline{0,94 \text{ cbm}}}$

2. Nutzflächenberechnung nach DIN 283

$$2,875 \times 5,50 = 15,81 \text{ qm}$$

$$\text{bei Aufbringen eines Vermeculithe- oder Perliteputzes } ./\cdot 3\% = \underline{\underline{-0,47 \text{ qm}}}$$

$$\text{Nettofläche} = \underline{\underline{15,34 \text{ qm}}}$$

Anmerkung:

Eine Verlängerung bzw. Verkürzung der Garage ist um jeweils 12,5 cm möglich. Hierbei ändert sich die Nutzfläche um jeweils $\pm 2,875 \times 0,125 = \pm 0,36 \text{ qm}$

Frankfurt am Main, im September 1970

~~EIWOB AU FRANKFURT GmbH & Co.
Kommanditgesellschaft
6 Frankfurt am Main
Grüneburgweg 69~~ *U.S.*

EIWOB AU FRANKFURT GmbH & Co.
Kommanditgesellschaft
6 Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 14

Technische Berechnungen

Hautyp 631, 637

Wohn- und Nutzflächenaufstellung Mittel-, Eckhaus und Doppelhaushälfte

I. Wohnflächen

1. Erdgeschoß

a) Wohnzimmer	=	30,71 m ²
b) Küche	=	8,53 m ²
c) Diele	=	5,22 m ²
d) WC	=	1,50 m ²
e) Windfang	=	2,53 m ²
	=	<u>48,49 m²</u>
% 3 % für Putz	=	<u>1,45 m²</u>
	=	<u><u>47,04 m²</u></u>

2. Obergeschoß

a) Elternschlafzimmer	=	15,80 m ²
b) Kinderzimmer	=	9,49 m ²
c) Gastzimmer	=	9,81 m ²
d) Bad	=	4,94 m ²
e) Flur	=	5,68 m ²
f) Diele	=	3,60 m ²
	=	<u>49,32 m²</u>
% 3 % für Putz	=	<u>1,48 m²</u>
	=	<u>47,84 m²</u>
g) Balkon 1/4	=	<u>1,05 m²</u>
	=	<u><u>48,89 m²</u></u>

3. Dachgeschoß

a) Flur	=	4,82 m ²
% 3 % für Putz	=	<u>0,14 m²</u>
	=	<u><u>4,68 m²</u></u>

Zusammenstellung

1. Wohnfläche Erdgeschoß	=	47,04 m ²
2. Wohnfläche Obergeschoß	=	48,89 m ²
3. Wohnfläche Dachgeschoß	=	4,68 m ²
Gesamtwohnfläche	=	<u><u>100,61 m²</u></u>

II. Nutzflächen

1. Kellergeschoß

a) Hobbyraum	=	24,85 m ²
b) Flur	=	6,88 m ²
	=	<u>31,73 m²</u>
% 3 % für Putz	=	<u>0,95 m²</u>
Nutzfläche Kellergeschoß	=	<u><u>30,78 m²</u></u>

2. Dachgeschoßausbau (Studio)

a) Studio	=	21,49 m ²
% 3 % für Putz	=	<u>0,64 m²</u>
	=	<u><u>20,85 m²</u></u>

Zusammenstellung

1. Nutzfläche Kellergeschoß	=	30,78 m ²
2. Nutzfläche Dachgeschoß	=	20,85 m ²
Gesamtnutzfläche	=	<u><u>51,63 m²</u></u>

Technische Berechnungen

Hautyp 631, 637

Wohn- und Nutzflächenaufstellung Mittel-, Eckhaus und Doppelhaushälfte

I. Wohnflächen

1. Erdgeschoß

a) Wohnzimmer	=	30,71 m ²
b) Küche	=	8,53 m ²
c) Diele	=	5,22 m ²
d) WC	=	1,50 m ²
e) Windfang	=	2,53 m ²
	=	<u>48,49 m²</u>
% 3 % für Putz	=	1,45 m ²
	=	<u>47,04 m²</u>

2. Obergeschoß

a) Elternschlafzimmer	=	15,80 m ²
b) Kinderzimmer	=	9,49 m ²
c) Gastzimmer	=	9,81 m ²
d) Bad	=	4,94 m ²
e) Flur	=	5,68 m ²
f) Diele	=	3,60 m ²
	=	<u>49,32 m²</u>
% 3 % für Putz	=	1,48 m ²
	=	<u>47,84 m²</u>
g) Balkon 1/4	=	1,05 m ²
	=	<u>48,89 m²</u>

3. Dachgeschoß

a) Flur	=	4,82 m ²
% 3 % für Putz	=	0,14 m ²
	=	<u>4,68 m²</u>

Zusammenstellung

1. Wohnfläche Erdgeschoß	=	47,04 m ²
2. Wohnfläche Obergeschoß	=	48,89 m ²
3. Wohnfläche Dachgeschoß	=	4,68 m ²
Gesamtwohnfläche	=	<u>100,61 m²</u> X

II. Nutzflächen

1. Kellergeschoß

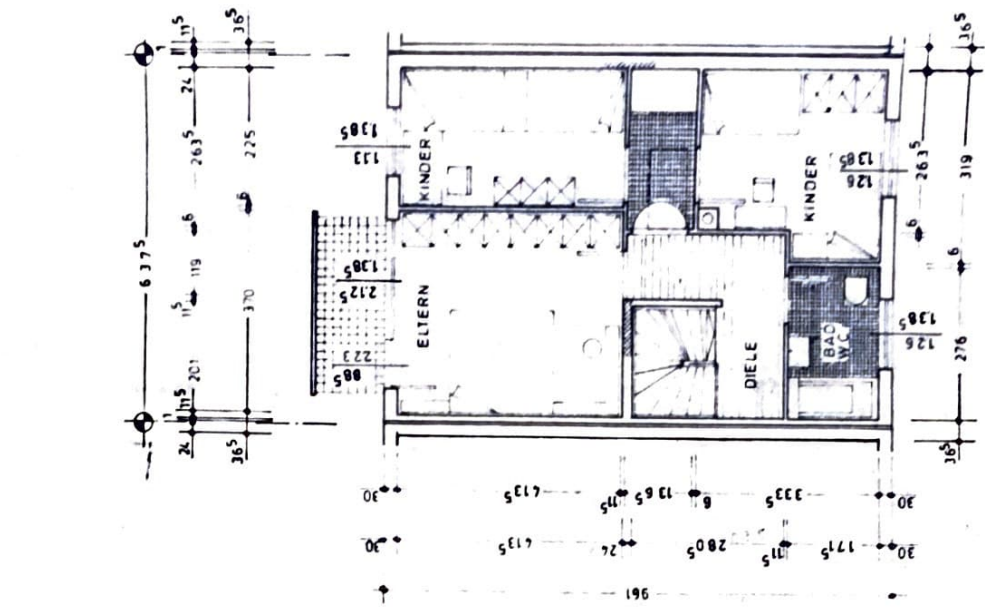
a) Hobbyraum	=	24,85 m ²
b) Flur	=	6,88 m ²
	=	<u>31,73 m²</u>
% 3 % für Putz	=	0,95 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß	=	<u>30,78 m²</u>

2. Dachgeschoßausbau (Studio)

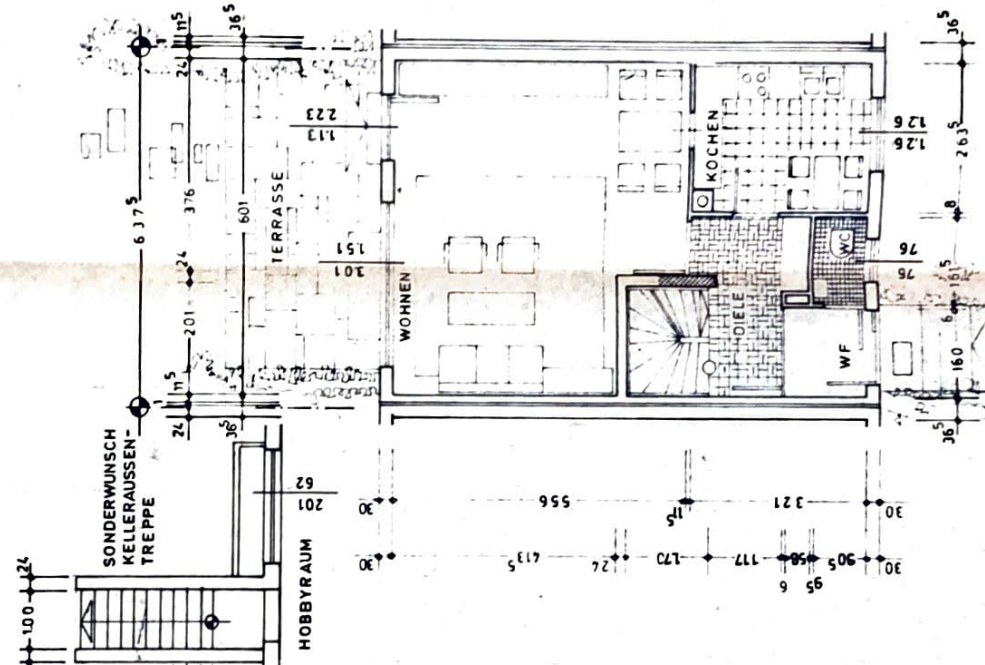
a) Studio	=	21,49 m ²
% 3 % für Putz	=	0,64 m ²
	=	<u>20,85 m²</u> X

Zusammenstellung

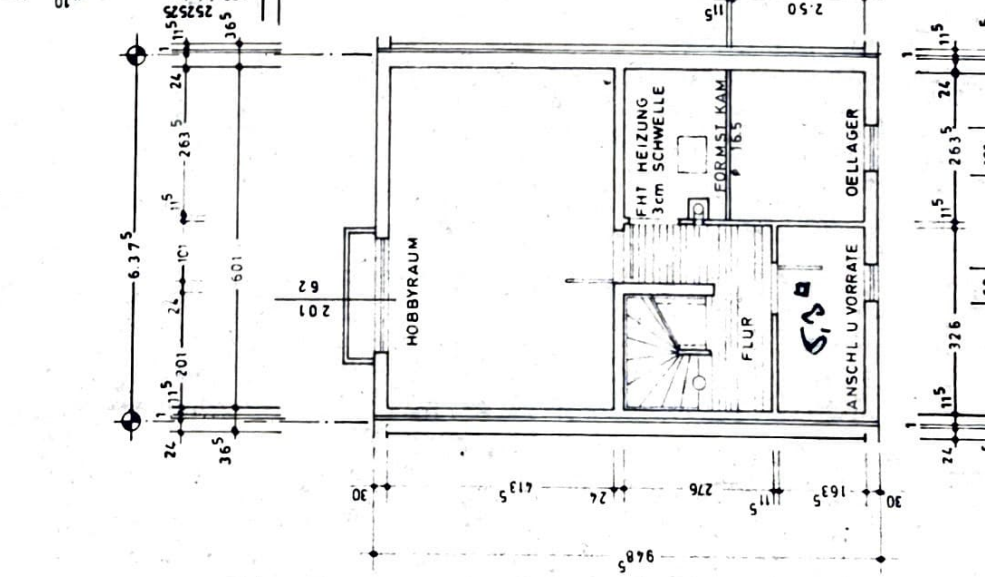
1. Nutzfläche Kellergeschoß	=	30,78 m ²
2. Nutzfläche Dachgeschoß	=	20,85 m ²
Gesamtnutzfläche	=	<u>51,63 m²</u>



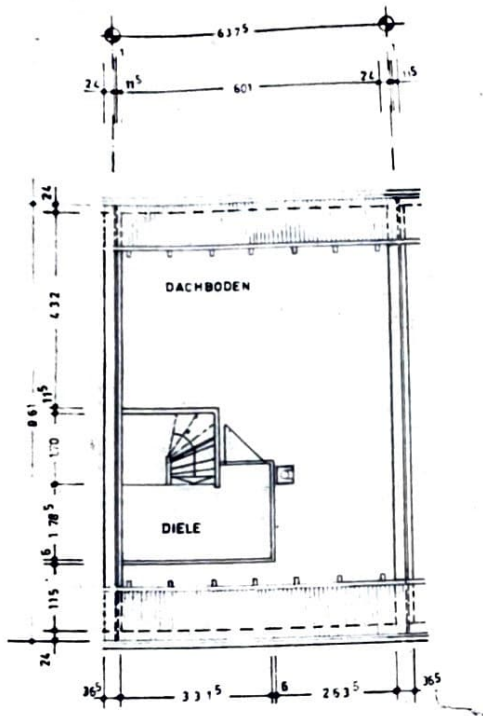
OBERGESCHOSS



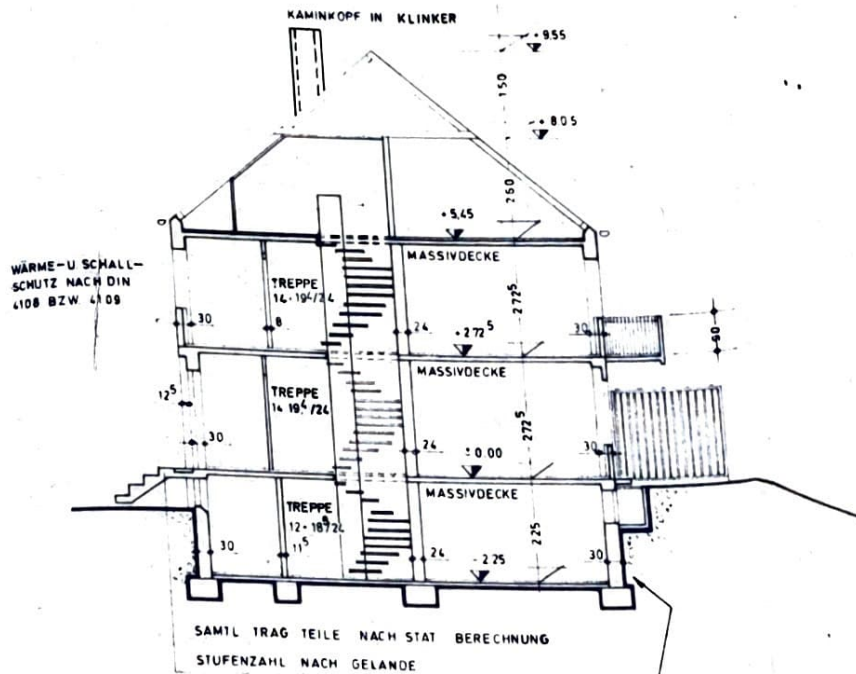
ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT

VARIANT
 ERRICHTUNG VON
 EINFAMILIENREIHENHÄUSERN
 MITTELHAUS TYP 6.37

MA

100

EIWOBAU FRANKFURT GmbH & Co
 Kommanditgesellschaft
 6 Frankfurt am Main
 Heiligkreuzgasse 14
 Tel. Sammel-Nr. 0611/20371

BAUHERR :

ppa. *[Signature]* i.A. *[Signature]*

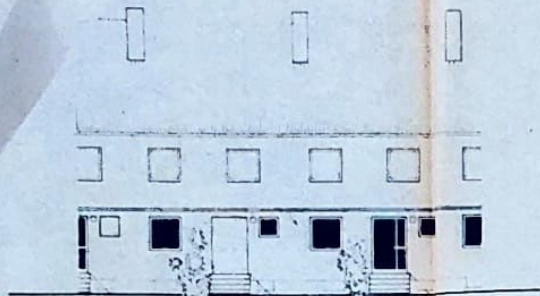
NACHBARN

PLANUNG

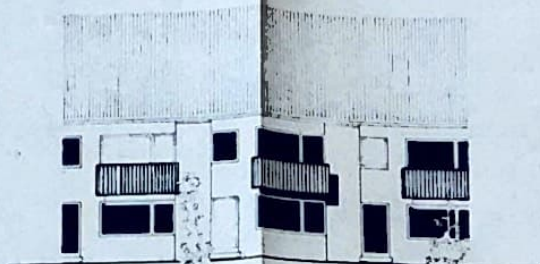
EIWOBAU FRANKFURT GmbH & Co
 Kommanditgesellschaft
 6 Frankfurt am Main
 Heiligkreuzgasse 14
 Tel. Sammel-Nr. 0611/20371

ppa. *[Signature]* i.A. *[Signature]*

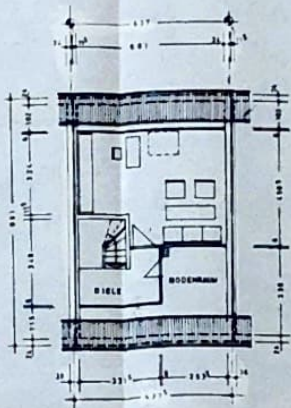
FRANKFURT/MAIN IM JULI 1972



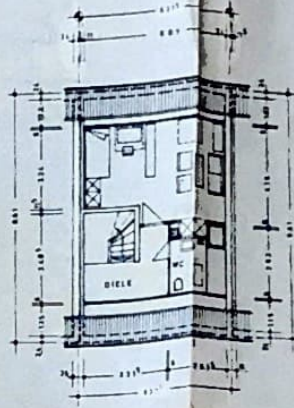
STRASSESEITE



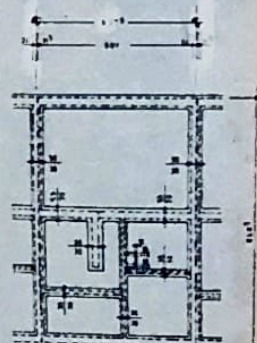
GARTENSEITE



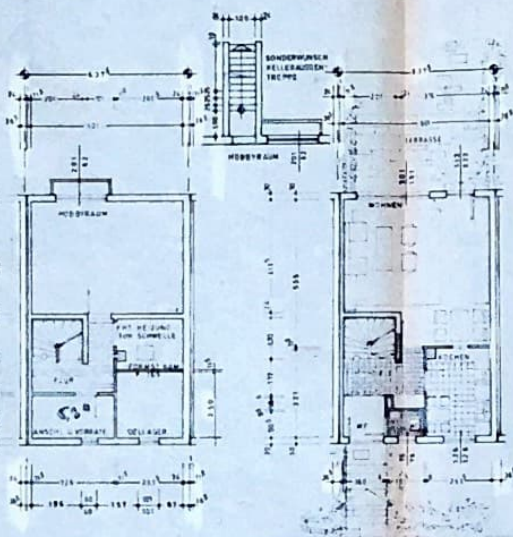
DACHGESCHOSS SONDERWUNSCH HOBBYRAUM I



DACHGESCHOSS SONDERWUNSCH HOBBYRAUM 2

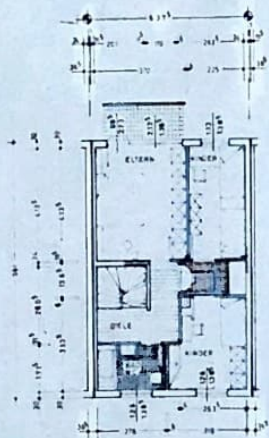


FUNDAMENTPLAN

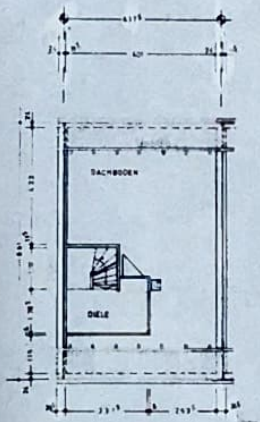


KELLERGESCHOSS

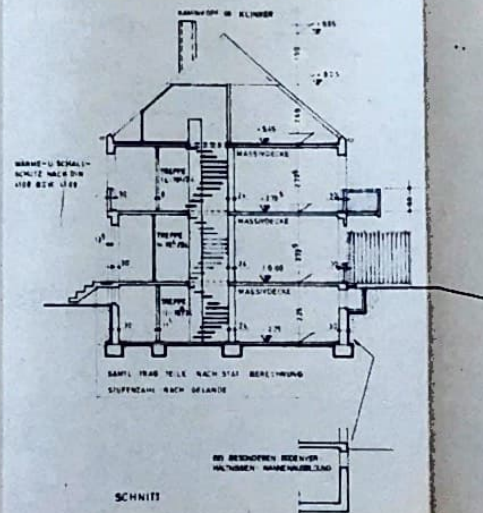
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT

VARIANT

ERRICHTUNG VON
EINFAMILIENREIHENHÄUSERN
MITTELHAUS TYP 6.37

M A

100

ERWAGD FRANKFURT GmbH & Co

6 Frankfurt am Main
Tel. 0911-2011-20071

BAUHERR:

ppa. *[Signature]* LA *[Signature]*

NACHBARN:

PLANUNG:

ERWAGD FRANKFURT GmbH & Co
6 Frankfurt am Main
Tel. 0911-2011-20071

ppa. *[Signature]* LA *[Signature]*

FRANKFURT/MAIN 1M JULI 1972